



REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal vurderes og relevante punkter fylles ut. Referatet godkjennes av partene ved underskrift i forbindelse med avslutning av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn: Detaljregulering for Blom-Bakke Brygge

Arkivnr: 17/6413

Saksbehandler: Christine Bjørndal Edvardsen

Møtested: Grimstad Rådhus

Møtedato: 21.12.17

<u>Til stede fra forslagsstiller</u>	<u>Til stede fra kommunen</u>
Lisbet Rake Zeiffert, Stærk & Co	Hans Tveitereid, enhetsleder PML
Michael Befus, Trollvegg arkitektstudio	Christine B Edvardsen, saksbehandler
Boris Petrovski, Trollvegg Arkitektstudio	
Halil Özer, tiltakshaver	

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Hensikten med reguleringen er å transformere området fra næringsformål til boligformål. Dette avviker fra kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan som begge legger opp til næringsvirksomhet i området. Innregulert småbåthavn og strandpromenade skal videreføres i ny plan.

Saken er tidligere behandlet som prinsippavklaring i teknisk utvalg, i møte 28.11.17. Teknisk utvalg ga sin tilslutning til oppstart av planarbeid.

Planidéen:

Bebyggelsen er planlagt med høy utnyttelse med grønne gårdsrom imellom. Tre større bygninger, 80-110 boenheter. Én enebolig helt i sjøkanten. Parkeringskjeller under bakken nord i planen. Gjesteparkering i dagen.

Nedgravde avfallsdunker.

Båthavn

Eksisterende bro som i dag er en del av kyststien ønskes skiftet ut.

Tilrettelegging av strand

2. Tiltakshaver – grunneier(e)

Blom-Bakke Brygge AS
v/Halil Özer
Nygårdsveien 2
4844 Arendal



3. Planforutsetninger

3.1 Aktuell reguleringsplanform: *Jfr. pbl kap 12* Detaljregulering Områderegulering

Området berøres av/grenser inntil følgende vedtatte overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
		Kommuneplanen 2015- 2027	Næring

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
		Nedre Fevik	Forretning/kontor

3.2 Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad:

3.3 Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad:

3.4 Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning / planprogram? Ja Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger

Merknad: - Faller planen innunder forskriftens § 6, bokstav b): Skal konsekvensutredes

3.5 Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad:

Hvis ja, meldes det oppstart for utbyggingsavtale samtidig med varsel om oppstart av planarbeid? Ja Nei

Merknad:



GRIMSTAD KOMMUNE

3.6 Finner kommunen at det er **tilfredsstillende kartgrunnlag for det aktuelle området og formål?**

Ja

Nei

3.7 Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser

Rikspolitiske retningslinjer, jfr. PBL 1985 § 17-1 første ledd

- for samordnet areal og transportplanlegging
- for styrking av barn og unges interesser
- for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- for klima- og energiplanlegging i kommunene

(Rikspolitiske bestemmelser, jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd)

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3
(foreligger ingen pr. 27.11.09)

- Regional delplan for senterstruktur og handel
-

3.8 Skal reguleringsspørsmålet vurderes i teknisk utvalg før behandling?

Reguleringsspørsmålet ble behandlet som prinsipp sak i teknisk utvalg i møte 28.11.17. Teknisk utvalg tilsluttet seg rådmannens anbefaling om å gå i gang med planarbeid.



4. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

		<i>Fyll inn evt. kommentarer:</i>
<input checked="" type="checkbox"/>	Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel	Gjeldende kommuneplan 2015-2027
<input type="checkbox"/>	Kommunedelplan for sentrum, inkl. stedsanalysen	
<input type="checkbox"/>	Landbruksplanen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Grønnstrukturplanen	Kyststi
<input checked="" type="checkbox"/>	Estetisk veileder	
<input checked="" type="checkbox"/>	Veinormen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Avfallsforskriften	

5. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsling om oppstart av planarbeidet. Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmaterialet oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn.

<i>Varselet skal inneholde:</i>	<i>Merknad:</i>
5.1 Oversiktskart hvor planområdet er avmerket	Sendes alle
5.2 Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning	Sendes alle - ny plan må grense inntil eksisterende planer der dette er naturlig
5.3 Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål	Sendes alle
5.4 Oppstartsmeldingen annonseres i minst 1 lokalavis (Grimstad Adressetidende)	
5.6 Fylkesmannens sjekkliste for reguleringsplaner	http://www.fylkesmannen.no/Aust-Agder/Plan-og-bygg/Arealforvaltning/Skjema-arealforvaltning-/Skjema-arealforvaltning-/



6. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

<i>Hovedtema</i>	<i>Beskriv hva som må utredes spesielt</i>
6.1 Planfaglige vurderinger	Avgrensning av planområdet Bebyggelsens utforming Adkomst
6.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Byggegrenser mot landbruk – ikke aktuelt
6.3 Miljøfaglige vurderinger	Avklares gjennom planarbeidet
6.4 Kulturlandskap og kulturminner	Avklares gjennom planarbeidet
6.5 Samfunnssikkerhet og beredskap	ROS-analyse
6.6 Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	Avklares gjennom planarbeidet
6.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Veinormen må følges
6.8 Skolevei, skolekapasitet	Avklares gjennom planarbeidet
6.9 Klima	Avklares gjennom planarbeidet
6.10 Kommuneplanens § 1.3	Skal alltid beskrives
6.11 Naturmangfoldloven §§ 8 -12	Skal vurderes
6.12 Andre kommentarer	

7. Krav til dataleveranser:

	Omriss	Annonse m/kartutsnitt	
Ved oppstartsmelding:	Sosi-fil	Pdf-fil	
	Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Før 1.gangs behandling:	Pdf- og sosifiler	Pdf- og wordfiler	Pdf-fil
*Etter kommunestyrets vedtak og før annonsering:	Pdf- og sosifiler	Word-fil	Pdf-fil

* NB! Etter kommunestyrets vedtak skal alle politiske vedtaksdatoer og saksnr. påføres tittelfeltet.



8. Kommunaltekniske anlegg

Veg	<i>Avklares gjennom planarbeidet</i>
Vann	<i>Konsentrert bebyggelse, slukkevann? Avklares gjennom planarbeidet</i>
Avløp	<i>Avklares gjennom planarbeidet</i>
Renovasjon	<i>Nedgravde avfallsbeholdere</i>
Annet	

9. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

I forbindelse med areal- og transportplanen er dette området pekt ut som egnet for transformasjon til bolig. Kommunen stiller seg positiv til oppstart av planarbeid.

Kommunen ønsker at hovedelementer og premisser for planarbeidet beskrives i tidlig fase, jf. ny forskrift til Pbl, om planinitiativ. Bør beskrives i oppstartmelding.

Kommunen ønsker i utgangspunktet at hele området som er av avsatt til næring i kommuneplanen inngår i reguleringsplanen, og ber forslagstiller vurdere dette. Dette for å finne gode løsninger for fellesfunksjoner i området.

Dersom det ikke lykkes å lage felles plan, mener kommunen at det er viktig at det tas høyde for videre utvikling av de områdene som blir liggende igjen. I utgangspunktet burde en samarbeide om flere funksjoner her, både adkomst, renovasjon, uteområder og parkering.

Bebyggelsens volum og høyder vil sannsynlig bli tema i prosessen. I tillegg til 3D-illustrasjoner og snitt bør det fremlegges større utsnitt av området som viser hvordan prosjektet passer inn i landskapet og med omgivelsene.

Presise bestemmelser om estetikk, utforming og materialbruk vil være viktig.

Sørg for at beboerne i bakkant ikke vil få opplevelsen av å bo på «baksiden».

Prosjektet må ikke hindre eller redusere tilgangen for allmennheten langs strandpromenaden.

Kommunen utfordrer forslagstiller på om prosjektet kan gi noe tilbake til allmennheten langs promenaden.

Kommunen ønsker at planområdet tar med seg hele Randulf Hansensvei og at kryss med fylkesveien tas med. Ta med minimum hele veilegget + sideareal. Dette i tilfelle en finner at det må gjøres noe med veien. I tillegg bør planen ta med seg kyststien som går fra Randulf Hansensvei og ned til sjøen. Dette er en egen plan i dag, og bør innlemmes i ny plan i sin helhet.

Andre tilbakemeldinger:

- Antall boenheter gjør at det må anlegges nedgravd renovasjonsanlegg. Retningslinjene angir at ved mellom 60-119 boenheter skal antall containere være følgende: 2 stk restavfall, 2 stk papir/papp, 2 stk plastemballasje, 1 stk matavfall, 1 stk glass/metallemballasje. For øvrig vises det til retningslinjene for plassering og avstander.



GRIMSTAD KOMMUNE

- Det bør vurderes om det skal reguleres inn fortau på begge sider av Randulf Hanssens vei, og om ny reguleringsplan må omfatte vei frem til fv 420.
- Det må tilrettelegges for kjørbare adkomst helt frem til hovedangrepsvei og andre angrepsveier til alle blokkene/bygningene, samt oppstillingsplasser. Byggverk inntil 8 etasjer må ha tilgjengelighet for brannvesenets høyderedskap (brannbil utstyrt med maskinstige eller snorkel) slik at alle etasjer og brannseksjoner kan nås.
- Adkomst for brann til småbåanlegg må også sikres.
- Det må videre etableres slokkevannsuttak:
Brannkum eller hydrant må plasseres innenfor 25-50 meter fra inngangen til hovedangrepsvei. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer eller hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.
Slokkevannskapasiteten må være: Minst 3000 liter per minutt (50 l/s), fordelt på minst to uttak, for denne bebyggelse.

9.1 Mulige/ sannsynlige rekkefølgekrav:

Fellesfunksjoner

Adkomst fra fylkesveien

10. Framdrift

Forslagstiller sender inn dokumentasjon som kommunen kan ta med i internmøte 8.januar 2018.

Kommunen har internmøte 15. januar 2018. Kommunen gir sin tilbakemelding til forslagstiller etter møtet.

Forslagsstillers planlagte dato for varsel om oppstart: januar 2018

Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av forslag til kommunen:

1.gangsbehandling antas å skje senest: 12 uker etter at **komplett** materiale foreligger.

11. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende [gebyrregulativ](#) for behandling av plansaker.

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Navn/Firma: Blom-Bakke Brygge AS v/ Halil Özer

Adresse: Nygårdsveien 2



GRIMSTAD KOMMUNE

Postnr./sted: 4844 Arendal

Org.nr: 917 686 637

Grunngebyr sendes i forbindelse med 1.gangsbehandling

Arealgebyr sendes etter vedtak i kommunestyret

12. Materiale utdelt på oppstartsmøtet

Ingen

Grimstad kommune, den 21.12.17

(revidert med kommentarer fra andre fagenheter i kommunen den 19.01.18)

Referent: Christine Bjørndal Edvardsen

Referatet er sendt via e-post til møtedeltakerne