



ARENDALE KOMMUNE

Reguleringsplaner

STÆRK & CO AS
Havnegaten 1
4836 Arendal

Dato: 01.07.2020
Vår ref: 20/8508-3
Deres ref:
Saksbeh.: Nora Moberg Lillegaard
Tlf.

Turid Hagelia Korshavn

Detaljregulering for 511/153 m fl - Krøgenes, referat fra oppstartsmøte

Møtedato: 30. 06.2020
Sted: Arendal kultur- og rådhus
Tid: Kl. 12.00- 13.15
Referent:

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Helge Nilsen	VN Utvikling AS
Konsulent:	Turid Hagelia Korshavn	Stærk & co as
Fra kommunen:	Nora Moberg Lillegaard Edle Johnsen	Planavdelingen, saksbehandler Planavdelingen, (bisitter)
Referat sendes:	Møtedeltakere	

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.

PUNKT NR.	SAK
1.	Informasjon om planen fra forslagsstiller <u>Navn på planen</u> : Detaljregulering for gnr/bnr 511/153 m fl, Krøgenes <u>Planens avgrensning</u> : Området som er definert som næring i kommuneplanen. <u>Forslagsstillers intensjoner/planide</u> : Formålet med planleggingen er å legge til rette for utvikling av området til næringsvirksomhet. Det ønskes tilrettelagt for storhandel som trelast/byggevarerhus/håndtverkerhandel/verksted etc. Det skal ikke etableres

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

	<p>småhandel/mat i området. De bekrefter at det er viktig å få handelsdelen inn, tiltross for at det strider mot kjøpesenterplanen. Det drøftes videre at det er forskjell på detaljhandel og storhandel.</p> <p>Hvis utbygger skal komme videre med planer som går ut på å drive handel må fylkeskommunen gi et samtykke til avvik. Slik sak må behandles politisk i fylkeskommunen. Det er fordelaktig å få en <i>politisk</i> avklaring av dette i kommunen før slik forespørsel sendes fra kommunen til fylkeskommunen.</p>
2.	<p>Overordna planer <u>Kommuneplanen</u> : Næring kom inn i kommuneplanen i 2007. Grensen ble noe justert mot nord i 2019. <u>Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder</u>: Om Krøgenes sier planen at det tillates handelsvirksomhet inntil 15000 kvm på Krøgenes, men bare syd for fylkesvei 410. De ønskede utbyggingsplanene strider mot dette. <u>Overordna reguleringsplaner</u> : Planområdet grenser til reguleringsplan for E-18 Tvedestrand – Arendal, og overlapper sidearealer av veien. Det er andre bruddstykker av eldre planer som berører området, men dette må omreguleres i tråd med kommuneplanens arealbruksformål.</p> <p>Utbyggingsplanene som går ut på å drive handel er dermed i strid med overordnede føringer i regional plan og kommunen må vurdere om planinitiativet skal stoppes etter plan- og bygningsloven § 12-8.</p>
3.	<p>Teknisk infrastruktur Det er krav om rammeplan for VA, som skal ligge ved reguleringsplanen. Slik plan må være godkjent av avd. for 5 infrastruktur før endelig vedtak. <u>Vann og avløp</u> : I følge en e-post fra Asgeir Øybekk er det mer enn 50 l/s på ledning langs Fylkesveien/rundkjøring. Det må vurderes om det må settes ned en forgreningskum/brannvannsuttak på ledningen. Dette må søkes om og betales av utbygger. Hovedvannsforsyningen til Tromøya ligger i veien. Det skal være muligheter for tilkøpling til den. Det går også en hovedledning for kloakken fra hele Arendal øst, men den kan <i>ikke</i> koples til. Det går en egen selvfølgelig parallelt med denne, som må benyttes. <u>Veg</u> : Byggegrense til fv. 410 er i utgangspunktet 50 meter, og må reguleres inn hvis avstanden ønskes noe kortere. Det er en egen arm fra rundkjøringen som leder til det aktuelle næringsområde. Avkjørselen må reguleres med siktsoner og videreføring av gang- og sykkelvei. <u>Brannteknisk</u> : Det er tilstrekkelig kapasitet for slukkevann i området. <u>Overvann</u>: Det kan ikke bygges over en overvannsledning som går inn på tomte, og det må tas spesielle hensyn 4,5 meter fra senter av den. Fra naturens side var det et tjern området. Det går derfor flere eldre overvannsledninger ned mot dette området. Det går en <i>privat</i> overvannsledning videre ut mot Krøgenesbukta. Ledningen er gammel, og trenger vedlikehold/ ettersyn. Det må gjøres en tilstandsvurdering av ledningen. Forholdet må avklares i planprosessen. For å finne ut hvem som står bak ledningen anbefales å ta kontakt med Krøgenes næringsforening.</p>
4.	<p>Barn og unges interesser <u>Trafikksikkerhet</u>: Det er bra for gående og syklende forbi her, men det bemerkes fra Tone Worren Kløcker at det er for kort avstand mellom biltrafikken i rundkjøringen og overgangen for gående og syklende. Dette må sees på for den avkjørselen som gjelder reguleringa.</p>
5.	<p>Landbruk Irrelevant</p>
6.	<p>Friluftsliv Markagrensa ligger nord for området.</p>

7.	Eiendomsforhold I avkjørselen blir annen eiendom berørt. Dette må ordnes opp i som del av reguleringsprosessen. Grensejusteringen for utvidelsen fra 2019 er under saksbehandling, og nye grenser vil ligge til grunn for planforslaget.
8.	Kulturminner Frank Allan Juhl, arkeolog i fylkeskommunen har bekreftet at det er et arkeologisk kulturminne i utkanten av området. (boplass fra steinalder) Kulturminnet er ikke frigitt. Utgifter til en eventuell utgraving vil det være utbygger som må betale for. Minnet ligger under høyspentlinje, og det kan være aktuelt å unngå å sette av området til byggeformål, dersom dette ikke vanskeliggjør nødvendig tilrettelegging for bygg.
9.	Biologisk mangfold Så vidt kartene viser er det ikke funnet registreringer av fremmede arter eller naturtyper som skal tas hensyn til innenfor planområdet.
10.	Tekniske krav Vil måtte overholdes i byggesaken både med tanke på støy og støv og med tanke på universell utforming. Teknisk forskrift, TEK 17, gjelder.
11.	Landskap Beskrivelsen til reguleringsplanen må redegjøre for hvordan avslutningene av terrengformasjoner skal gjøres med tanke på forholdet til omgivelsene/estetikk og hvordan det skal tilrettelegges slik at det kan skje en naturlig revegetering. Terrenget vil tåle god bygningshøyde. Bygget må gjerne skjule deler av fjellskjæringa.
12.	Sjø og vassdrag irrelevant
13.	ROS Risiko- og sårbarhetsanalysen må ta for seg temaer som ras og flom, forurensning, om det kan være sulfidholdig fjell mm.
14.	Annet -
15.	Fagkyndighet Konsulentfirmaet Stærk & co as har lang erfaring med utarbeidelse av plandokumenter, og har nødvendig kompetanse.
16.	Utbyggingsavtale Det blir ikke private anlegg i området som skal overtas av kommunen etter bygging, og dermed ikke behov for utbyggingsavtale.
17.	Opplegg for planprosess Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det vurderes i hver enkelt sak om det må iverksettes spesielle medvirkningstiltak, for eksempel felles befaring eller offentlig møte i forbindelse med varsel om oppstart. Loven krever at det legges til rette for medvirkning med barn- og unge. I møtet kom vi frem til at vi ikke kan se at det er noe som skulle tilsi at barn og unge skal involveres særskilt i dette tilfellet. Det anbefales å ta kontakt med Krøgenes næringsforening, men ellers er det trolig ikke behov for medvirkningstiltak utover det som ligger i de ordinære høringsrundene. Det anbefales «innleveringsmøte» når dokumentene begynner å bli ferdige, og ellers kontakt med kommunen etter behov. Da overvannsproblematikken kan bli utfordrende anbefales eget møte med representanter fra infrastrukturavdelingen underveis.
18.	Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav Overvannsproblematikk
19.	Krav til innleveringsmateriale <ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivelse - Plankart i PDF-format og sosi- fil - Reguleringsbestemmelser - Kopi av kunngjøringsannonse med dato

	<ul style="list-style-type: none"> - Kopi av varslingsbrev og varslingsliste - Kopi av innkomne merknader ved oppstart - Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader - Risiko- og sårbarhetsanalyse - VA- rammeplan - Mobilitetsplan
20.	<p>Da utbyggingsplanen strider mot regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder, må det gjøres en grundigere vurdering av om kommunen slutter seg til planinitiativet eller ikke. Dvs av om det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter § 12-8, slik at det ikke gis tilslutning til å starte opp planarbeid.</p> <p>Slik avklaring kan tidligst skje i Arendal kommuneplanutvalg 26. august 2020.</p>

Utgifter i forbindelse med "Melding om oppstart" må forslagsstiller dekke. Det samme gjelder utgifter til nødvendig fagkyndig bistand i planbehandlingen, f. eks. støyyvurderinger, undersøkelser av forurenset grunn, arkeologiske undersøkelser o. l., uavhengig av når disse utføres. Det skal også betales behandlingsgebyr for planbehandling jf. til enhver tid gjeldende gebyrregulativ for plan- og byggesaker.

Med hilsen

Nora Moberg Lillegaard
Overarkitekt

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: STÆRK & CO AS
STÆRK & CO AS v/ Turid Hagelia Korshavn
VN UTVIKLING AS

Kopi til: Reguleringsplaner /v Edle Iren Johnsen

Saken berør følgende eiendommer:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	Adresse
/ / /	