

Referat fra oppstartsmøte i plansaker

[pbl § 12-8](#)

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 del av NKT-6, Innovasjonshuset
Arkivnummer:	20/7802
Saksbehandler:	Christine B Tønnesen
Møtested:	JBU
Møtedato	2. sept.2020

Til stede fra forslagstiller

Turid Hagelia Korshavn (Stærk & co)
Arne Rimmereid (JBU)
Håvard Bjorå (JBU)
Even Olaisen (Eno Arkitekter)

Til stede fra kommunen

Christine B Tønnesen (planavdelingen)
Maria Lauvdal (planavdelingen)

1. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Hensikten med reguleringen er:

Å tilrettelegge for næring/kontor/tjenesteyting i tråd med formålet i områdeplanen. Planen skal legge til rette for utbygging av en ny «storstue» med 250 – 300 nye arbeidsplasser sentralt beliggende på Campus-området. Innovasjonshuset skal være en arena der akademia og næringsliv kan møtes og synergier kan oppstå. Det ønskes å etablere et høyhus på minst 8 etg. for å få tilstrekkelig areal til funksjonene bygningen er planlagt å ivareta.

Er planinitiativ innsendt på forhand?

Ja, det er mottatt hos kommunen den 18.08.20.

ja

Er planinitiativets innhold ifølge kravene i forskrift?

ja

Vedlegg

- Planinitiativ for del av N/K/T/6, Innovasjonshuset
-

2. Tiltakshavere og grunneiere

Tiltakshavere

J. B. Ugland eiendomsforvaltning As v/ Arne Rimmereid

Grunneiere

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 03.06.2020

3. Planforutsetninger

3.1 Aktuell reguleringsplanform

[pbl §§ 12-2 og 12-3](#)

☒ Detaljregulering (§12-3)

☐ Områderegulering (§12-2)

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

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
185	23.05.11	Områderegulering for Camus Grimstad	Næring/kontor/tjenesteyting
0	21.10.19	Kommuneplanens arealdel 2019 - 2013	Næringsvirksomhet

Ny plan vil erstatte, helt eller delvis, følgende andre planer (regulerings- og bebyggelsesplaner m.m.):

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål (som blir berørt)
	271	Campus I4 Helse	Veiareal og grønnstruktur

3.2 Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

nei

Merknad: Det pågår planarbeid flere steder innenfor områdeplanens avgrensning, men ikke så nært at dette området berøres.

3.3 Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja
og
nei

Merknad: Formålet er i tråd med områdeplanen, men planlagte høyder utfordrer overordnet plan.

3.4 Krav om konsekvensutredning og program

Jf. [forskrift om konsekvensutredninger](#) og veilederen [konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven](#)

Omfattes planen av § 6: skal konsekvensutredes og ha program?

nei

Kommentar: Hvilke tiltak utløser kravet om konsekvensutredning (ifølge vedlegg I, vedlegg I og II for områderegulering)?

Omfattes planen av § 8: skal konsekvensutredes dersom planen har vesentlige virkninger?

nei

Kommentar:

Hvis nei: Hvilke tiltak i vedlegg II er blitt vurdert etter § 10? Hva er begrunnelsen til vurderingen at planen ikke har vesentlige virkninger (veileder)?

Hvis ja: Hvilke tiltak i vedlegg II er blitt vurdert nærmere etter § 10? Hva er begrunnelsen til vurderingen av vesentlige virkninger (veileder)?

Er planmyndigheten og forslagstiller enige hvis kravet om konsekvensutredning utløses (jf. innsendt planinitiativ)?

ja

Kommentar:

Utløses krav om konsekvensutredning - planmyndighetens stiling til om planen kan få vesentlige virkninger? Jf. forskrift § 11

nei

Vurdering med begrunnelse:

Kommer et program til konsekvensutredning bli laget?

nei

Kommentar:

3.5 Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale?

[pbl § 17-1](#)

nei

3.6 Berører planforslaget usikre eller fiktive eiendomsgrenser?

nei

Kommentar: Alle eiendommer i det aktuelle området har oppmålte grenser.

På grunnkartet: svart stipla linje = fiktiv grense, rød stipla linje = usikker grense.

Kontakte [oppmålingsenheten](#) for å bestille kart- og oppmålingsforretning.

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

[pbl § 2-1](#)

ja

Kommentar:

3.8 Planforslaget må forholde seg til følgende statlige planretningslinjer etter § 6-2 som tilsvarer Rikspolitiske retningslinjer etter PBL 85:

3.9 Planretningslinjer

[pbl §6-2](#)



[2018 - Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)

[2014 - Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)

Plan-, miljø- og landbruksenheten, Grimstad kommune. Mal rev. 03.06.2020



Postadresse: Postboks 123, 4891 Grimstad
Besøksadresse: Arendalsveien 23
Telefon: 37 25 03 00

E-post: postmottak@grimstad.kommune.no
Org.nr.: 864964102
www.grimstad.kommune.no

☐ [2011 - Differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

3.10 Retningslinjer

[pbl § 34-2 tredje ledd](#)

☒ [1995 - Barn og unges interesser i planleggingen](#)
☐ [1994 - Vernede vassdrag](#)

3.10 Skal reguleringsspørsmålet vurderes i teknisk utvalg før behandling?

ja

Kommentar: Hvis ja; Krav til dokumentasjon skal være på samme nivå som konsekvensutredning for kommuneplanen (jf. [§ 18 forskrift om konsekvensutredninger](#)).

4. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet

Fyll inn evt. kommentarer

☒	Kommuneplanens arealdel	
☐	Kommunedelplan for Grimstad byområde , inkl. kart og bestemmelser	
☐	Landbruksplan inkl. kart	
☐	Kommunedelplan for grønnstruktur og friluftsliv inkl. kart	
☒	Estetisk veileder	
☒	Vegnormal for Grimstad kommune	
☒	Forskrift om husholdningsavfall og retningslinjer for avfall	

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.

Varselet skal inneholde:

Merknad:

5.1	Oversiktskart hvor planområdet er avmerket	Sendes alle
5.2	Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning	Sendes alle
5.3	Varselbrev som orienterer om: - hensikten med planarbeidet - overordnet plan og gjellende plan - avgrensning av planområdet - vurdering og begrunnelse av om planer krever/ikke utløser krav om konsekvensutredning - saksgang - hvilke muligheter det gis for på påvirke planen i planprosessen - opplegg for aktiv medvirkning - hvor det kan hentes mer informasjon	Sendes alle
5.4	Oppstartsmeldingen annonseres i minst 1 lokalavis (Grimstad Adressetidende)	
5.5	Fylkesmannens sjekklister for reguleringsplaner	

6. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

<i>Hovedtema</i>	<i>Hva som må utredes spesielt</i>
Planavgrensning	- Ny plan skal grense til eksisterende planer. -Ny plan bør ta med seg et større område innenfor delområde NKT6, helst hele delområdet.
Planfaglige vurderinger	Høyder, virkning, utnyttelse, estetikk, parkeringsdekning
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	
Miljøfaglige vurderinger	Breeam Nor
Kulturlandskap og kulturminner	
Samfunnssikkerhet og beredskap	ROS-analyse
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og elders interesser	Tilgjengelighet, gangadkomster
Veg- og vegtekniske forhold / trafiksikkerhet	Veinormalen må følges eller avvik begrunnes (se eget avviksskjema bakerst i veinormalen). Avvik beskrives også i planbeskrivelsen.
Skolevei, skolekapasitet	
Klima	I hvilken grad ivaretas klimahensyn?
Kommuneplanens § 2.13	Skal alltid beskrives
Naturmangfoldloven §§ 8 -12	Skal alltid beskrives
Mineralloven § 42	Ved meldepliktige tiltak, uttak over 500 m ³ , skal planforslaget oversendes til DMF for å avklare forhold til konsesjon.
Andre kommentarer	

7. Krav til dataleveranser:

	Omriss SOS-fil	Annonse m/kartutsnitt PDF-fil	
Ved oppstartsmelding			
	Plankart	Bestemmelser	Planbeskrivelse
Før 1.gangsbehandling	PDF-fil og SOS-fil	docx-fil (MS-word) og PDF-fil	PDF-fil
*Etter kommunestyrets vedtak og før annonsering	PDF-fil og .SOS-fil	docx-fil (MS-word)	PDF-fil

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

8. Kommunaltekniske anlegg

Fyll inn evt. merknader:

Veg	Avklares gjennom planarbeidet
Vann	Avklares gjennom planarbeidet
Spill	Avklares gjennom planarbeidet
Overvann	Avklares gjennom planarbeidet
Renovasjon	Avklares gjennom planarbeidet
Annet	

9 Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Innovasjonshus er i tråd med det regulerte formålet i områdeplan for Campus. Konseptet synes å være spennende.

Høyder er derimot ikke i tråd med intensjonen i områdeplanen, der det er definert et område for tilrettelegging for høyhus/signalbygg i NKT 3. Administrasjonen kan ikke anbefale å sette i gang planarbeid som utfordrer områdeplanen i så stor grad.

Foreløpig har en vurdert at et signalbygg bør ligge som en inngangsport til campusområdet, og med ryggdekning og trukket lenger unna «sjøen» der virkningen er mindre. Hvis en likevel går i gang med planarbeidet må det som et minimum vises illustrasjoner/modeller/volumer som viser hvordan et høyhus vil fremstå i NKT6, med fjernvirkning fra sjøen og annet omland. Det bør også vises alternativer til utforming/høyder.

Det foreslåtte området for innovasjonshus har en sentral plassering i campus, (i forhold til det som allerede er bygd- og det som fremstår som sentralt idag),.Bør et innovasjonshus også koble sammen områdene på andre siden av Terje Løvåsvei, med fagskolen og næringsbygg langs vesterled med dagens etablerte virksomheter?

Planavgrensning:

Ideelt sett bør en ta med seg hele NKT-6 og regulere inn eksisterende bebyggelse med høyder gitt i områdeplan. Hvor stor blir utnyttelsen totalt?

Det må tilrettelegges for nok grønne arealer, kompensere for de områdene en «tar» fra andre.

Minimum 10% av delområdet totalt.

Innkjøring nedenifra? Det bør tilrettelegges for sambruk av parkering inn i p-kjeller. Kan en benytte dagens parkering i dagen til nytt grøntområde?

Parkering: Makskrav til parkering: 1 p pr. 50 m2 BRA. 50% skal ligge under bakken eller under bygg. (jf. Områdeplanen)

9.1 Mulig/sannsynlige rekkefølgekrav

[pbl § 12-7 nr. 10](#)

Merknad: eks. gangvei, grøntareal, parkering, sykkelparkering

10. Forslagstillers foreløpige fremdriftsplan

Prinsippavklaring i TU (evt. KS)	Oktober 2020
Varsel om oppstart:	Avhenger av prinsippavklaring
Oversendelse av planforslag til kommunen:	
1.gangsbehandling antas å skje senest:	12 uker etter at komplett material foreligger

11. Bekreftelse

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:

ja

Grunngebyr sendes i forbindelse med 1.gangsbehandling. Arealgebyr sendes etter vedtak i kommunestyret.

Faktura for behandlingsgebyr sendes til:

Navn/firma:	J.B Ugland (faktura merkes med prosjektnummer 202013 Innovasjonshuset)
Adresse:	J.B Ugland entreprenør AS
Postnummer og sted:	Serviceboks 501, 4898 Grimstad
Organisasjonsnummer:	996 434 702
Alternativt sendes til:	fakturajbue@jbu.no .

12. Material utdelt på oppstartsmøtet

...

Dato:	7.10.20, rev. 14.10.20
Sted:	Grimstad
Referent:	Christine B Tønnesen

Referatet er sent via e-post til møtedeltakerne