



ARENDALE KOMMUNE

Reguleringsplaner

Stærk & Co AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Dato: 31.05.2019
Vår ref: 19/6039-3
Deres ref:
Saksbeh.: Gidske Houge
Tlf.

Turid Hagelia Korshavn

Til oppstart av reguleringsplan for Natvigveien 156

Kommunen gir sin tilslutning til at det startes opp arbeid med forslag til detaljreguleringsplan for Natvigveien 156, basert på de opplysninger som kom fram under oppstartsmøtet dato 29.05.19.

I følge plan- og bygningsloven § 12-8, annet ledd skal kommunen ta stilling til planspørsmålet så fort som mulig. Det må gis skriftlig samtykke til å gjennomføre varsling og kunngjøring om planoppstart.

Kommunen har gjort en konkret vurdering av om forslaget støter an mot statlige og regionale rammer og mål, overordnede planer eller lokale forhold i planområdet eller tilstøtende arealer, eller kommunens praksis i tilsvarende saker. Saksbehandler har i samråd med planavdelingen kommet til at forslaget ikke støter an mot slike forutsetninger. Det samsvarer med kommunens praksis i tilsvarende saker, der formålet er i tråd med overordna plan. Det er derfor ingen grunn til å motsette seg at planarbeidet settes i gang. Kommunen vil likevel gjøre oppmerksom på at det er stor usikkerhet knyttet til konfliktnivå i nabolaget, trafikkbelastning og generell belastning med fortetning. Kommunens reguleringsmyndighet er undergitt et fritt planfaglig og -politisk skjønn. Et planinitiativ som er sluppet igjennom silingskontrollen i oppstartsfasen, kan derfor likevel bli stoppet når kommunen skal vurdere om endelig forslag skal fremmes og legges ut til offentlig ettersyn. Kommunen er altså ikke bundet av de tidlige vurderingene som ligger til grunn for denne tilslutningen.

Vedlagt følger referat fra oppstartsmøtet. Gebyr for oppstartsmøtet på kr. 10.000 vil bli ettersendt forslagsstiller.

Med hilsen

Gidske Houge
Arealplanlegger

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: HAG-NATVIGVEIEN 156 AS



Referat oppstartsmøte

Detaljregulering for Natvigveien 156

Saksnummer: 19/6039
Møtedato: 29.05.2019
Sted: Arendal rådhus, 5. etg.
Tid: 10:00 – 11:00

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Asle Thorsen (ikke deltatt)	HAG-Natvigveien 156 AS
Grunneiere	Tone Dahlsveen Kenneth Dahlsveen	Eier av gnr 429 bnr 51 + 251
Konsulent:	Turid Hagelia Korshavn Kristine Friis-Jacobsen	Stærk & co
Fra kommunen:	Gidske Houge	Planavdelingen, saksbehandler
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.

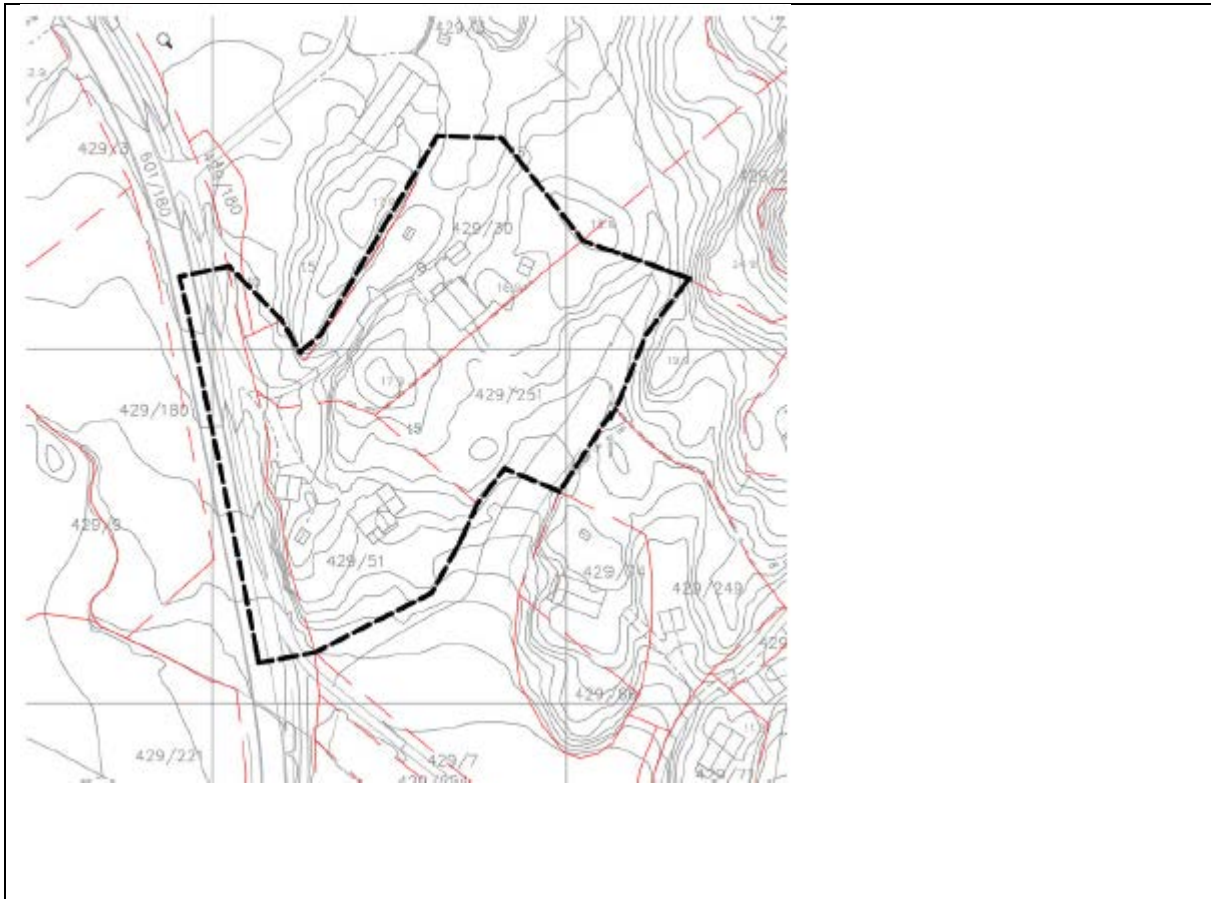
Informasjon om planen fra forslagsstiller

Navn på planen: Natvigveien 156

Forslagsstillers intensjoner/planide: Formålet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det planlegges 5-7 eneboliger i rekke (på bnr 30) samt 2-3 frittliggende eneboliger på bnr 251. Det planlegges ny atkomst direkte fra fv. 180.

Tidligere sakshistorikk: Området er regulert til bebyggelse gjennom reguleringsplan og påfølgende bebyggelsesplan for Nedenes felt A.

Planens avgrensning (gnr/bnr): Foreslåtte planområde består av gnr/bnr 429/30, 429/251 og 429/51. I tillegg berøres deler av 429/3, 429/180 og 600/180 (adkomst og vei).



AVKLARINGER ETTER § 2

Samarbeid, medvirkning og samfunnssikkerhet

Det legges foreløpig opp til lovpålagte medvirkningsprosesser med oppstart og høring. Som vanlig legges det opp til en befaring ved førstegangsbehandling der naboene har mulighet til å stille spørsmål til utbygger og fremme sine synspunkt til politikerne.

Samfunnssikkerhet omtales gjennom ROS-analysen.

Konsekvensutredning

Nei, forslaget er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

Andre utredninger om bestemte tema

Støy

Felles behandling etter pbl § 12-15

Det er ikke aktuelt med felles behandling slik saken nå vurderes.

Hva kommunen kan bidra med i prosessen

Behov for dialogsmøter

Møte før innsending, eventuelt et felles møte med vegvesenet dersom det blir problematikk knyttet til adkomsten.

Overordnet fremdriftsplan

Oppstart tidlig i juni med frist før fellesferien

Førstegangsbehandling rundt jul, eventuelt etter nyttår avhengig av type merknader som kommer inn og kapasitet hos støy-konsulent

Kontaktpersoner

HAG-Natvigveien 156 AS v/Asle Thorsen

Tlf: 404 02 960

e-post: asle@hag-eiendom.no

Stærk & co as v/Turid Hagelia Korshavn

Tlf.: 930 96 282

e-post: thk@staerk.no

Arendal kommune v/Gidske Houge

Tlf: 37 01 37 60

e-post: gidske.houge@arendal.kommune.no

Er det aktuelt å stoppe planinitiativet etter § 12-8

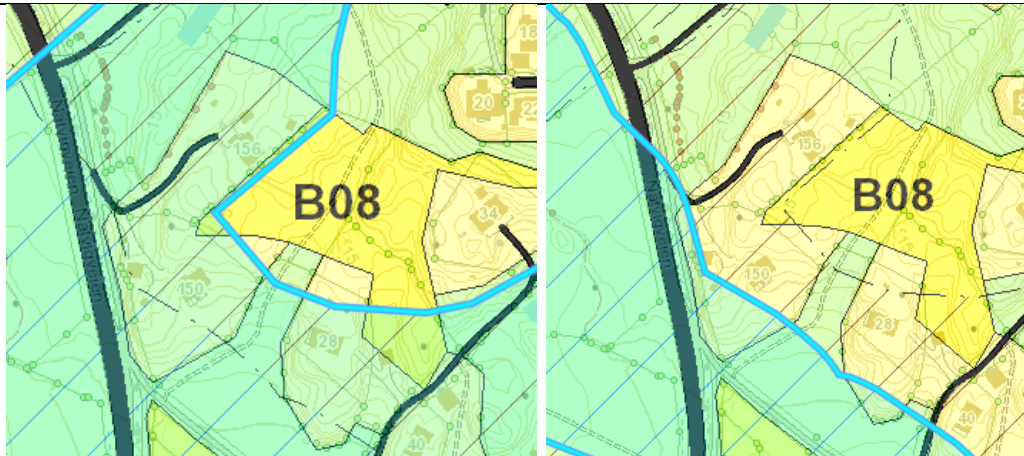
Nei

Vurdering av fagkyndighet

Stærk & co leverer alt unntatt støyanalysen. Denne bestilles av annet firma.

TEMA**Overordna planer**

Kommuneplan 2019-2029: Eksisterende boligtomter vises som eksisterende boligområde. Bnr 251 vises som del av et fremtidig boligområde (B08). Områdene mot vei vises som LNF-områder. Store deler av området inngår i hensynssone bevaring kulturmiljø. Området er nr. 60 Røed-Natvig (venstre utsnitt). Sørlike deler av området inngår i hensynssone natur – ørretbekk (høyre utsnitt).



Området inngår i bebyggelsesplan for Natvig-Nedenes felt A, vedtatt 19.06.1991. Området er der regulert til eksisterende og fremtidige boligtomter. Koblingen mot Natvigveien (adkomstveien) ble omregulert til landbruk i en endring av bebyggelsesplan fra 31.10.2002.

Klima

Nærhet til sosial infrastruktur: Det er gangavstand til Nedenes barne- og ungdomsskole (1 km). Nærmeste barnehage er 500 meter unna (Natvigheia foreldrelag). Nærmeste knutepunkt er Nedenes, dit er det ca. 1,2 km. Til sentrum er det ca. 7 km. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Natvigveien.

Kollektivdekning: Det går buss på Natvigveien, nærmeste holdeplass ligger rett på utsiden av planområdet. *Ønske fra grunneiere (gnr/bnr 429/51 og 251) om at det etableres en bedre stopp på sørgående buss langs veien. Saksbehandler viderefremidler til gruppe for trafikksikkerhet.*

Parkeringskrav, både minstekrav og makskrav for bil må defineres i bestemmelsene. Det må også settes krav til sykkelplasser for konsentrert bebyggelse.

Energi – Det er ikke aktuelt med egne utredninger om energi, men det bør legges til rette for lademuligheter for hver boenhet ved felles parkeringsplasser.

Mobilitetsplan: I planbeskrivelsen skal det omtales hvordan fremtidige beboere skal komme seg til og fra arbeid, skole, dagligvare og grøntområder. Det skal vurderes hvordan en kan fremme bruk av gange og sykkel gjennom tiltak i reguleringsplanen/utbyggingen

Kommunen oppfordrer til at det etableres en snarvei til boligfeltet på oversiden (Natvigheia). Standard vurderes ut fra terreng og nabohensyn. Trapper kan være aktuelt ved bratt stigning.

Sosial infrastruktur

Det finnes barneskole, ungdomsskole og kollektivtilbud i området (se over). Det er etablert to barnehager i området: Natvigheia foreldrelag (privat) og Nedenesåsen (privat). Det er foreløpig kapasitet på skolen, men det planlegges flere utbyggingsprosjekter i nærområdet, noe som kan få innvirkning på dette. Det har vært diskutert å flytte ungdomstrinnet og samlokalisere dette med ungdomstrinnet ved Hisøy skole.

Teknisk infrastruktur

Vann: Ok trykk og mengde i området. Tilsvarende 50 l/s.

Avløp: Ok ledninger ligger i gang- og sykkelveien.

Håndtering av overflatevann: Det må leveres en overordnet plan for håndtering av overvann. Overvann kan ikke sendes mot nedenforliggende bebyggelse og dyrka mark. Se kommuneplan 2019 for bestemmelser.

Renovasjon: Det kan etableres renovasjon ved hver enkelt tomt eller noen fellesanlegg. Plassering må sees i sammenheng med snumuligheter for renovasjonsbil. Ved mange boenheter (over 20) skal det være nedgravd anlegg.

Veg: Fylkesveien er fylkeskommunal. Gang- og sykkelveien er kommunal. Det ønskes ikke mer trafikk langs denne (se punkt under). Ny vei bør være privat.

Trafikksikkerhet: Det er i hovedsak trygg skolevei, men det er en liten utfordring ved båthavna. Det kan der være aktuelt med tiltak som skilting (kommunalt tiltak). Området har i dag adkomst via gang- og sykkelvei. Det må etableres en fungerende adkomst til nye og eksisterende bilister som ikke kommer i konflikt med bruk av gang- og sykkelveien.

Brannteknisk: Følger teknisk forskrift

Sosiale forhold / møteplasser

Krav til felles utomhusareal sikres gjennom lekeplass. Det er viktig at området også innbyr til at voksne kan sette seg her. Dette kan gjøres på flere vis, eksempelvis ved å etablere en felles grillplass. Slike funksjoner vil være mer viktig ved regulering av konsentrert bebyggelse enn ved romslige tomter.

Universell utforming/TEK 17

Krav om UU følger teknisk forskrift. Planforslaget må vurdere om et visst antall av enhetene skal utformes som tilgjengelig boenhet, dvs. at alle hovedfunksjonene er på inngangspartiet. Dette må vurderes opp mot hensyn til bevaring av terreng.

Folkehelse

Området kan være utsatt for støy fra Natvigveien. ÅDT var i 2018 1850. Støyvarselkart viser at nedre deler av området kan være utsatt for veistøy. Støy må derfor vurderes i planarbeidet. Utredning av støy er ut fra trafikkmengde ikke aktuelt.

Barn og unges interesser

Regulert lekeplass i området i opprinnelig plan er ikke med i planavgrensning. Det må opparbeides en felles lekeplass for området. Krav til lekeplass fremgår av kommuneplanens arealdel. Ved plassering må det tas hensyn til støy fra veien.

Det er ok gangavstand til skole, ca 1 km

Familieboliger

Området ligger nær barneskolen, det bør derfor vurderes om det kan være aktuelt med utbygging av familieboliger, dvs. større boenheter med fire soverom. Stor boenhet innebærer ikke nødvendigvis enebolig, behovet kan også løses ved andre typer bolig.

Landskap

Området er småkupert. Det er et stort ønske fra både rådmannen og politikere om å bevare terreng. Dette vil særlig være aktuelt i denne saken grunnet bevaringsområdet. Krav til teknisk infrastruktur tilpasses antall boenheter.

Friluftsliv

Området er ikke registrert som en del av et område i bruk. Det er likevel viktig å huske på at Nedenes er presset hva gjelder gjenværende skogsområder. Mindre tiltak som snarveier (se under klima) kan bidra til muligheter for små ettermiddagsrunder.

Biologisk mangfold

Ingen registreringer i Naturbase eller Artsdatabanken. Det går en ørretbekk sør for området. Det vil være viktig å begrense avrenning til denne under anleggsperioden.

Sjø og vassdrag

Ikke aktuelt

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet ligger i hensynssone H570 – Natvig gård

Bygningene er ikke sefrak registrert i dag, men det er mulig at bebyggelsen har høy alder likevel (pga. lavt bruksnummer). Bebyggelsen er ikke registrert i Norges bebyggelse. Bevaringsverdien av boligene må vurderes i planarbeidet.

Kartet viser at det er steingjerder mellom bnr 30 og 251 og en vei som går fra bnr. 254 til bnr 3.

Tradisjonell utforming, plassering og materialbruk vil være viktig med tanke på tilpasning til bevaringsområdet. Tendensen er tilpasning fremfor kontrast. Det må tas utgangspunkt i eksisterende terrengformer.

Landbruk

Det foreslåtte planområdet grenser til dyrka mark på tre sider. Kommuneplan 2019 har byggegrense på 50 meter for boligfelt mot områder som ligger i kjerneområde for landbruk, og 30 meter mot områder som ligger utenfor kjerneområdene.

I vest: Områdene på vestsiden av fylkesveien er kjerneområde landbruk (verdiklasse 1). Her vil byggegrense mot vei + bredden av veien også ivareta avstand til dyrka mark.

I nord: Områdene på nordsiden av nabogård (bnr. 3) er kjerneområde landbruk (verdiklasse 2). Her vil naboeiendommen fungere som tilstrekkelig buffer.

I sør: Områdene på sørsiden av planområdet inngår ikke i kjerneområde landbruk og er heller ikke verdisatt i kommunen sin verdikartlegging. Her vil de nylige vedtatte bestemmelser i KP 2019 gjelde, dvs. 30 meter.

Forurensning

Ikke aktuelt tema

<p>ROS</p> <p>Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3</p>
<p>Eiendomsforhold</p> <p>Gnr/bnr 429/30 eies av Atle Thorsen (Hag Natvigveien 156 AS)</p> <p>Gnr/bnr 429/251 og 429/51 eies av Tone og Kenneth Dahlsveen.</p> <p>Gnr/bnr 429/3 og 429/180 eies av Per Torstein Terjesen</p> <p>Gnr/bnr 600/180 eies av Aust-Agder fylkeskommune.</p>
<p>Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav</p> <p>Opparbeidelse av felles funksjoner som lekeplass</p>
<p>Utbyggingsavtale</p> <p>Ikke aktuelt</p>
<p>Krav til oppstartsmeldingen</p> <p>Beskrivende tekst om formål med planarbeidet</p> <p>Kart med planavgrensning. Kartet skal være påført gnr/bnr.</p> <p>Referat fra oppstartsmøte skal være vedlagt.</p>
<p>Annet:</p>

Gidske Hauge

Saksbehandler
Referent

31. mai 2019
Dato

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

Overordna plan og styringsverktøy

Listen er sist oppdatert 10.02.2017

Planstrategi for Arendal kommune 2015-2019

Regional areal- og transportplan (ATP) (under arbeid)

Kommuneplanen 2013 – 2023

- Samfunnsdelen – Varm-Stolt-Utadvendt
[Kommuneplan 2011- 2021 \(PDF, 7 MB\)](#)
- Vedtatt plankart (08.10.14)
[Plankart - revidert 8. oktober 2014 \(PDF, 8 MB\)](#)
- Vedtatte bestemmelser (30.10.14)
[Reviderte bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2013-2023 \(PDF, 670 kB\)](#)

Kommunedelplaner – areal

- *Kommunedelplan for Barbu (2007)*
- *Kommunedelplan Myra – Bråstad (2009)*
- [Kommunedelplan for Sykkeltrafikk i Arendal \(2011\)](#)
- *Kommunedelplan E18 Tvedestrand – Arendal (2012)*

Temaplaner

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

- [Kommunedelplan for bevaring \(2003\)](#)
- [Grønnstruktur - kommunedelplan \(2005\)](#)
- *Helse- og levekårsplan 2015-2030*
- *Klima- og energiplan (2019)*
- *Landbruk tiltaksplan 2014-2017*
- [Barnehage- og skolebruksplan \(PDF, 16 MB\)](#)
- *Småbåthavner 2010-2020 - kommunedelplan*
- *Sti- og løypeplan (2009)*
- *Tidlig innsats - for bedre levekår 2023 - kommunedelplan*
- *Trafikksikkerhet – kommunedelplan (2009)*

Tekniske planer

- [Vann, avløp og renovasjon - planer - Arendal kommune \(2014-2023\)](#)

- [Kommunens VA-norm](#)
- [Forskrift om avfall for Arendal, Froland og Grimstad kommuner.](#)
- [Veinorm for Arendal kommune \(PDF, 77 kB\)](#)

Behandlingsgebyr

[Plansaker - priser](#)

Sentrale føringer, bestemmelser og retningslinjer

- *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (1993)*
- *Retningslinje for planlegging av riks- og fylkesveger (1994)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1995)*
- *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (2008)*
- *Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene (2009)*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)*
- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)*

Generell informasjon

Planmateriale

Alt planmaterieell skal utarbeides av fagkyndige, jf. pbl. § 12-3. 12 ukers fristen for saksbehandling anses ikke som påbegynt før det innsendte planforslaget er fullstendig.

Det er et absolutt krav at digitale plankart leveres i henhold til standardene "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister".

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/plan/kart--og-planforskriften-.html?id=570324>.

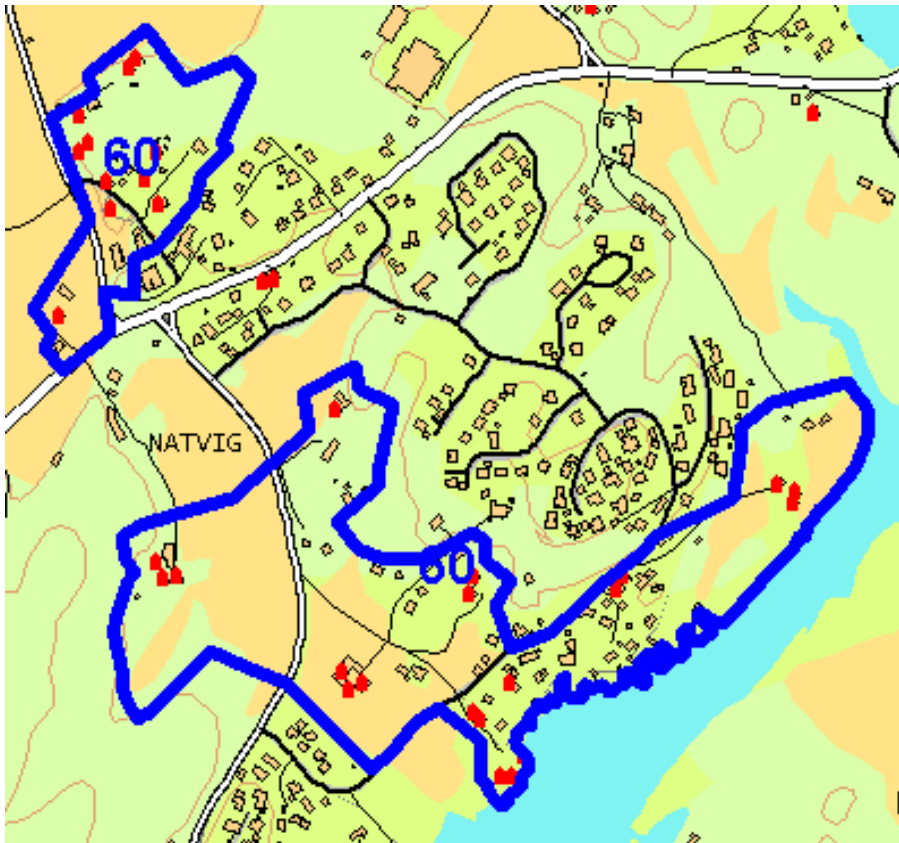
Planen kan ikke fremmes politisk før dette kravet er oppfylt.

Plangebyr

Det må betales gebyr for følgende i samsvar med enhver tids gjeldende gebyrregulativ:

- *Oppstartsmøte*
- *Førstegangsbehandling*

60. RØED- NATVIG



(kartutsnittet er ikke i målestokk) (røde prikker med husform markerer SEFRAK-objekter)

Bevaringsverdige bygninger: 36 SEFRAK-registrerte objekter.

Bakgrunn/ historie: Natvig er en gammel gård, i 1644 ble den delt i to bruk. Folk som bodde her hadde rett til å fiske i strømmen mellom Natvig og Gjervoldsøy som den gangen tilhørte Natvig. Dermed ble noen små "fiskebruk" etablert nede i vannkanten. I 1854 overtok Ole Peder Olsen Vestre Natvig, og gjorde den om til en herskapsgård med store bygninger og parkliknende hage rundt. Han drev skipsverft og rederi på stedet som i dag heter "Verven" like sør for gården.



Vestre Natvig

Utfordringer: Reguleringsplan 16-07R1- (omregulering) Røed vedtatt i 1998 dekker 2 SEFRAK- registrerte bygninger. Det avgrensede området ligger som en "oase" klemt inne mellom nyere boligfelt.



Røed