



Referat oppstartsmøte

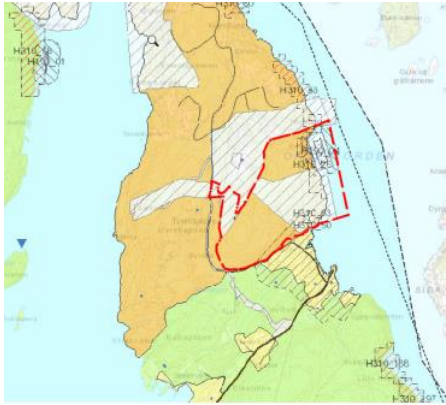
Detaljregulering for Øytangen Sør

Saksnummer: 19/6108
Møtedato: 18.06.2019
Sted: Arendal rådhus, 5.etg - Rom 556
Tid: 10:00 – 11:00

MØTEDELTAKERE

Forslagsstiller:	Tverrdalsøy Eiendomsselskap AS	Tverrdalsøy Eiendomsselskap AS
Konsulent:	Turid Hagelia Korshavn	Stærk & Co
Fra kommunen:	Barbro K. Olsen	Saksbehandler
Referat sendes:	Konsulent – Turid Hagelia Korshavn	

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	ANSVAR/FRIST
1.	<p>Informasjon om planen fra forslagsstiller</p> <p><u>Navn på planen</u> Detaljregulering for Øytangen Sør - Kilsund</p> <p><u>Planens avgrensning (gnr/bnr)</u> <u>76/8,76/13,76/126, 76/15, 76/66.</u></p>  <p><u>Forslagsstillers intensjoner/planide:</u></p> <p>Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende bryggeanlegg. Det planlegges kjøreatkomst til fritidsboligene. Bryggene får gangatkomst.</p> <p>Forslagstiller ønsker å legge opp til tilnærmet samme utnyttelse som tilgrensende reguleringsplan for del av Øytangen.</p> <p>Det høyereliggende arealet planlegges regulert til fritidsbebyggelse og atkomstveier. De bratte skråningene i sør og mot sjøen i øst planlegges i hovedsak regulert til grønt formål.</p> <p>Det planlegges regulert inn småbåtanlegg nord i planområdet (i tilknytning til eksisterende bryggeanlegg) samt mindre områder for bod/lager for oppbevaring av utstyr i forbindelse med brygga.</p> <p>Området planlegges bygd ut som en utvidelse av eksisterende Hetland felt med tilsvarende fritidsboliger.</p>	
2.	<p>Overordna planer</p> <p><u>Kommuneplan - arealformål</u></p>	

	<p>Planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som delvis eksisterende fritidsbebyggelse og delvis som hvitt område; dvs. område der reguleringsplan skal gjelde.</p> <p><u>Kommuneplan - hensynssoner</u></p> <p>H_190_09 sikringssone rundt akvakulturanlegg</p> <p>H_310_26, 33, 48 og 50 hensynssone ras</p> <p>H_570 hensynssone kulturmiljø</p> <p><u>Reguleringsplaner:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reguleringsplan for del av Øytangen fra 22.05.08 med seinere endring, • Reguleringsplan for Bota, gnr 76 bnr. 20 og bnr. 66 av 10.01.77 – • Reguleringsplan for Oksefjorden havbruksanlegg av 20.03.95. 	
3.	<p>Teknisk infrastruktur</p> <p><u>Vann/Avløp</u></p> <p>Kommunale vann- og kloakkledninger avslutter i Tverrdalsøyveien/Øytangen. Derfra er det private anlegg frem til hyttefeltene Øytangen og Øvrebø.</p> <p><u>Trykk</u></p> <p>Det er ikke tilstrekkelig vanntrykk i kommunale nett for leveranse av brannvann til planområdet. Det er etablert en trykkløsningsstasjon i forbindelse med utbygging av hyttefeltet Øytangen, som er privat.</p> <p><u>Renovasjon</u></p> <p>Man må i forslaget planlegge for nedgravde dunker og rekkefølgebestemmelser må settes til opparbeidelse av anlegg.</p> <p><u>Veg</u></p> <p>Eksisterende vei skal benyttes som hovedadkomst. Nye adkomstveier skal reguleres inn med kommunal veinorm som utgangspunkt</p>	
4.	<p>Sosial infrastruktur</p> <p>Ikke aktuelt</p>	
5.	<p>Barn og unges interesser</p> <p>Hytteområde – krav til lekeplasser o.l. ikke aktuelt.</p>	

	Området er vanskelig tilgjengelig og ikke i bruk for barn i dag. Erstatningsarealer ikke aktuelt.	
6.	<p>Landskap</p> <p>Det skal fokuseres på landskapstilpasning. Antall hytter balanseres og vurderes opp mot en god terreng- og landskapstilpasning.</p> <p>Hytter bør ikke legges eksponert til utover 100 m belte – eksisterende hytter langs «ryggen» mot sjø.</p> <p>Det ble i møtet vist til politisk behandling og vedtak i Øytangen nord forslaget.</p>	
7.	<p>Friluftsliv</p> <p>Området er pga topografi ikke særlig tilgjengelig. Det stuper bratt ned mot Oksefjorden og er således ikke i bruk som friluftslivsområdet.</p> <p>Området i vest er slakere, men ikke registrert benyttet i stor grad</p>	
8.	<p>Biologisk mangfold/arter</p> <p>Det er registreringer av sukkertare og musevåk innenfor området.</p> <p>Det er også gjort en registrering av vandrefalk. Denne registreringen må undersøkes videre og beskrives.</p> <p>Det må i tilfelle bekreftelse av registreringen tas hensyn til denne. Forslagstiller må beskrive hvordan man forholder seg til registreringene i planforslaget</p>	
9.	<p>Sjø og vassdrag</p> <p>Det fremgår av pbl § 1-8 at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dersom planen legger opp til byggetiltak nærmere enn 100 meter til sjø, skal annen byggegrense angis i planen.</p>	
10.	<p>Kulturminner</p> <p>Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planavgrensningen.</p> <p>Planområdet grenser til område i sør – Bota. Dette er et registrert som bevaringsverdig bygningsmiljø.</p> <p>Området ligger lavere i terreng enn forslagsområde og vil sannsynlig ikke påvirkes av forslaget.</p>	

11.	Landbruk Ikke aktuelt	
12.	Universell utforming/TEK 10	
13.	ROS Krav til ROS-analyse framgår av pbl § 4-3 Ros skal utarbeides som en del av planforslaget	
14.	Eiendomsforhold Det er flere grunneiere innenfor området som omfatter hele gnr/bnr 76/8, 66, 117, 126, 166 og deler av gnr/bnr 76/9, 13, 20, 146	
15.	Utbyggingsavtale Ikke krav til utbyggingsavtale ettersom det ikke legges opp til offentlige arealer	
16.	Mulige/sannsynlige rekkefølgekrav Krav til etablering av nedgravde dunker. Det bør inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til ferdigstilling av nedgravde dunker.	
17.	Opplegg for planprosess Planen utløser etter administrasjonenes vurdering ikke krav om konsekvensutredning. Planinitiativet er vurdert å ikke falle inn under §6, planer som alltid skal konsekvensvurderes jf pkt 24 i vedlegg I. Planinitiativet er også vurdert opp mot vedlegg II punkt 12b i forskriften om småbåthavner. Det er registreringer av Musvåk og Sukkertare i området. Disse er imidlertid ikke på rødliste.	
18.	Krav til oppstartsmeldingen <ul style="list-style-type: none"> • Beskrivende tekst om formål med planarbeidet • Kart med planavgrensning. Kartet skal være påført gnr/bnr. • Referat fra oppstartsmøte skal være vedlagt. 	
19.	Krav til planforslaget <ul style="list-style-type: none"> • Planbeskrivelse 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Plankart i PDF-format • Reguleringsbestemmelser • ROS-analyse • Kopi av kunngjøringsannonse med dato • Kopi av varslingsbrev og varslingsliste • Kopi av innkomne merknadar ved oppstart • Forslagstiller sin foreløpige vurdering av innkomne merknader 	
20.	Annet:	

Saksbehandler
Referent
Barbro K. Olsen

Dato
18.06.2019

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

Overordna plan og styringsverktøy

Listen er sist oppdatert 10.02.2017

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

Kommuneplanen 2019-2029

<https://www.arendal.kommune.no/politikk-og-organisasjon/kommuneplan-planer-og-styringsdokumenter/kommuneplan-2019-2029/>

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 \(2007\)](#)
- [Småbåthavner 2010-2020 - kommunedelplan](#)
- [Sti- og løypeplan \(2009\)](#)
- [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)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)*
- *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 planmateriale 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*